

Poikkeamislupa, 23-0182-POI

RakYmplk 21.06.2023 § 93
267/10.03.00/2023

Valmistelija rakennustarkastaja p 0400-396074

Sirkan rekisterikylään määräalalle tilasta Vielma Rno ■■■ haetaan lupaa poiketa asemakaavan määräyksistä (MRL 58 §) siten, että rakennetaan kaksi asuinrakennusta joiden kerrosala on yhteensä 222 m². Määräala on kooltaan noin 2930 m². Voimassa olevassa asemakaavassa määräala sijaitsee VL- alueella jonne ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Hakemus on tullut vireille 17.4.2023

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut tiloja Nellinpuisto Rno ■■■, Aste-Levi Rno ■■■ ja Levintie Rno ■■■. Tilan Velmula Rno 17:97 omistaa Kittilän kunta.

Tilan Levintie Rno ■■■ edustaja on jättänyt hankkeesta huomautuksen. Huomautuksessa vedotaan maanomistajien yhdenvertaisuuteen ja siihen, ettei VL- alueella ole osoitettu rakennusoikeutta. Hakija on antanut vastineen huomautukseen. Vastineessaan hakija esittää, että huomautus tulee jättää huomioimatta sekä asemakaavan sijaan tulisi huomioida asemakaavoituksen jälkeen laaditun yleiskaavan vaikutus alueen maankäytössä. Vastaavaan rakennushankkeeseen aiemmin samalle määräalalle haettuun poikkeamislupahakemukseen on olemassa kaavoittajan kielteinen lausunto (11.4.2022).

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt vastaavaa hakemusta kahden omakotitalon rakentamiseksi samalle määräalalle 1.6.2022 § 103. Poikkeamislupaa ei myönnetty. Nyt käsittelyssä olevassa poikkeamishakemuksessa vain hakija on vaihtunut ja rakennushanke on pysynyt muutoin samana. Alueella on voimassa asemakaava, jossa suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan lähivirkistysalueella (VL).

Hakija perustelee hakemusta omakotitalojen rakentamiseksi asemakaavaa uudemman yleiskaavan esittämällä alueen käyttötarkoituksella RM sekä olemassa olevalla tiestöllä ja lähellä olevalla kunnallisteknisillä liittymillä.

Yleiskaavamerkintä RM tarkoittaa matkailupalvelujen aluetta. Hakemuksessa haetaan lupaa rakentaa kaksi omakotitaloa. Levin osayleiskaava ei ole rakentamiseen oikeuttava yleiskaava ja aluevarausmerkintä RM on tarkoitettu asemakaavoituksella ratkaistavaksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 3 momentin mukaan yleiskaava ei ole voimassa asemakaavoitetulla alueella muutoin kuin ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa.

Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee asemakaavassa lähivirkistys-alueella (VL) jonne ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Lähivirkistys-alue muodostuu kahdesta tilasta, tilat Nellinpuisto Rno ■■■ ja määräala tilasta Vielma Rno ■■■. Suunniteltu rakentaminen pienentäisi VL – aluetta noin puolet sen pinta- alasta.

Määräalalle haetaan lupaa kahdelle omakotitalolle. Hakemuksen asemakuvan mukaan määräala jaettaisiin kahteen osaan ja kulku rakennuksille tapahtuisi omilla liittymillä Koutamaantien kautta. Levin vesihuollon mukaan Koutamaantien laidassa on vesijohto (V110 M-6) ja lähin viemärointiliittymä mahdollisuus noin 100 metrin päässä suunnitellusta rakentamispaikasta.

Kiinteistön emätila on Vielma ■■■ (lakannut 9.11.1984). Kyseisestä emätilasta on muodostunut ainakin 58 erillistä asemakaavatonttia, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 28300 kerrosala- m² sekä puisto-, virkistys ja tiealueita asemakaavoitetulle alueelle. Emätilakiinteistölle on asemakaavoituksen kautta muodostunut jo huomattava määrä rakennusoikeutta eikä sen lisääminen yksittäisellä poikkeamislupaluparatkaisulla ole tasapuolista muita vastaavassa asemassa olevia kiinteistön omistajia kohtaan.

Esittelijä Rakennustarkastaja Niska Matti

Päätösehdotus Esitän, että lautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa. Perusteluina esitykselle on, ettei suunnitellulle poikkeamiselle ei ole maankäyttö - ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja edellytyksiä sekä se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja maankäytön muulle järjestämiselle. Viemäriverkoston rakentaminen suunnitellulle rakennuspaikalle koskisi useita eri kiinteistöjä, rakennettuja kaavatontteja ja tiealueita. Emätilan lohkoiloille on kaavoituksen kautta muodostunut huomattava rakennusoikeus ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen perusteella VL-alueiden käytöstä rakentamiseen tulisi selvittää vapaa-alueiden riittävä määrä asemakaavassa jo rakennettu ympäristö huomioiden. Haetulle poikkeamiselle ei ole esitetty maankäyttöön liittyviä erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 58 §, MRL 42 § 3 mom, MRL 171 §

Päätös Ahti Ovaskainen esitti, että poikkeamislupa myönnetään ja Levintien puolelle jätetään metsää. Alueen virkistyskäyttö on vähäistä. Mikko Lompolo kannatti Ovaskaisen esitystä. Koska oli tehty käsittelyn pohjana olevasta rakennustarkastajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, puheenjohtaja teki seuraavaan äänestysesityksen, joka hyväksyttiin: Ne, jotka ovat käsittelyn pohjana olevan rakennustarkastajan esityksen kannalla, äänestävät "jaa" ja ne, jotka ovat Ahti Ovaskaisen esityksen kannalla, äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä "jaa"-ääniä annettiin kaksi (2), "ei"-ääniä viisi (5). Jaa ääniä antoivat Oula Vuolli ja Inkeri Yritys. Ei ääniä antoivat Pirkko Jauhojärvi, Juha Hettula, Helena Nevalainen, Ahti Ovaskainen ja Mikko Lompolo.

Äänin 5 - 2 Ahti Ovaskaisen esitys tuli lautakunnan päätökseksi.

Rakennustarkastaja Matti Niska jätti päätöksestä eriävän mielipiteen omaan esitykseen perustuen.